

RÁMCOVÁ ZMLUVA**o budúcich kúpnych zmluvách****a o podmienkach prenechania predmetu budúcej kúpy do bezodplatného užívania**

v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. v platnom znení (Občiansky zákonník)

ktorú uzavreli

v Holíči dňa 10. decembra 2024

TS-VPP, s.r.o.

sídlom 908 51 Holíč, Svätovánska 8

IČO : 35 946 172

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 21086/T
v mene ktorej koná: Lenka Čambalová, konateľ

(ako budúci predávajúci)

a

Mesto Holíč

sídlom 908 51 Holíč, Bratislavská 5

IČO: 00 309 541

v mene ktorého koná: PhDr. Lenka Látalová, PhD, zástupca primátora

(ako budúci kupujúci)

a

SMM Holíč s.r.o.

sídlom 908 51 Holíč, Moyzesova 2

IČO : 43 893 104

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 21198/T
v mene ktorej koná: Rastislav Caletka, konateľ

(ako vedľajší účastník a budúci užívateľ)

takto:

PREAMBULA

Táto rámcová zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva Holíč
č. 326/2024 zo dňa 5.12.2024.

Uvedeným uznesením mestské zastupiteľstvo schválilo uzavretie rámcovej zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách, ktorých predmetom bude prevod nehnuteľností spoločnosti TS-VPP, s.r.o., ktoré tvoria spolu areál bývalých technických služieb na ul. Svätovánska a to:

- stavba - prevádzková budova na pozemku parc.č 869/2
a pozemok zastavaná plocha parc.č 869/2 o výmere 865 m2,
- stavba - vrátnica na pozemku parc.č. 869/3
a pozemok zastavaná plocha parc.č. 869/3 o výmere 13 m2,
- stavba - oceľový prístrešok na pozemku parc. č 870/8
a pozemok zastavaná plocha parc. č 870/8 o výmere 316 m2,

- stavba – skladová hala na pozemku parc.č. 870/9
a pozemok zastavaná plocha parc.č. 870/9 o výmere 258 m²
- pozemok ostatná plocha parc. č. 870/2 o výmere 3153 m²
- pozemok zastavaná plocha parc.č. 869/1 o výmere 5362 m²,

všetko nehnuteľnosti v obci Holíč, katastrálne územie. Holíč, ktoré sú určené a zamerané podľa Geometrického plánu č. 11/2015 spracovaného Jaroslavom Minaříkom, do vlastníctva Mesta Holíč, Bratislavská 5, Holíč za celkovú kúpnu cenu 890.000,- eur (slovom osemstodeväťdesiat tisíc eur) so splatnosťou postupne podľa realizačných kúpnych zmlúv.

Predmetom budúcej kúpy a súčasne aj predmetom budúceho užívania je ucelený areál bývalých technických služieb na ulici Svätováňská v Holíči. Tento areál tvorí súbor pozemkov a stavieb, ktoré sú vhodné na využitie pre prevádzkové potreby vedľajšieho účastníka a budúceho užívateľa, ktorým je spoločnosť SMM Holíč s.r.o.

Zmluvné strany sa dohodli, že prenechanie uvedeného areálu do užívania spoločnosti SMM Holíč s.r.o. a prevod uvedených nehnuteľností do vlastníctva Mesta Holíč sa uskutoční postupne za podmienok uvedených v tejto rámcovej zmluve.

Účelom uzavretia tejto rámcovej zmluvy je teda dojednanie podmienok pre postupnú realizáciu zámerov sledovaných vyššie uvedeným uznesením mestského zastupiteľstva tak, aby počas postupného prechodu užívacích a vlastníckych práv boli určené presné pravidlá vzájomných vzťahov všetkých zmluvných strán a aby bola nastolená právna istota vo všetkých fázach realizácie predmetnej transakcie.

I. Predmet budúcej kúpy

Predmetom budúcej kúpy sú nehnuteľnosti budúceho predávajúceho, ktoré sú v čase uzavretia tejto rámcovej zmluvy evidované Okresným úradom Skalica, katastrálny odbor, v katastri obce Holíč, v katastrálnom území Holíč,

na liste vlastníctva č. 5801

ako parcely registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape:

parcely číslo 869	o výmere 5413 m ²	– zastavaná plocha a nádvorie –
parcely číslo 870/1	o výmere 1143 m ²	– ostatná plocha –
parcely číslo 870/2	o výmere 3153 m ²	– ostatná plocha –
parcely číslo 870/9	o výmere 258 m ²	– zastavaná plocha a nádvorie –

a stavby

súpisné číslo 1744	na parcele číslo 869	– prevádzková budova –
	na parcele číslo 870/9	– skladová hala –

Predmet budúcej kúpy je vo výlučnom vlastníctve predávajúceho.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu predávajúceho na predmete budúcej kúpy: 1/1

Súčasťou budúcej kúpy sú okrem iného viaceré stavby, ktoré doposiaľ neboli zapísané v katastri nehnuteľností a ktorých určenie a zameranie spolu s novými parcelami, na ktorých sú tieto stavby umiestnené, je uskutočnené podľa Geometrického plánu č. 11/2015 spracovaného Jaroslavom Minaříkom.

Prevod predmetu budúcej kúpy bude do vlastníctva budúceho kupujúceho uskutočnený postupne po dvoch samostatných častiach na základe dvoch realizačných kúpnych zmlúv a to v čase a za podmienok uvedených v článku II. a v článku III. tejto rámcovej zmluvy.

Uzatváranie realizačných kúpnych zmlúv bude rozdelené do dvoch etáp uvedených v tejto rámcovej zmluve v článku II. a v článku III. tejto rámcovej zmluvy.

II. Uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve – prvá etapa

Uzavretím tejto rámcovej zmluvy sa budúci predávajúci a budúci kupujúci spoločne zaväzujú, že **v lehote do 30.12.2024** pristúpia k uzavretiu kúpnej zmluvy prvej etapy, ktorej predmetom budú nehnuteľnosti budúceho predávajúceho v obci a katastrálnom území Holíč, ktoré budú podľa Geometrického plánu č. 11/2015 spracovaného Jaroslavom Minaříkom určené ako:

- stavba - prevádzková budova na pozemku parc.č 869/2
a pozemok zastavaná plocha parc.č 869/2 o výmere 865 m²,
- pozemok zastavaná plocha parc.č. 869/1 o výmere 5362 m².

Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa uzavretím tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dohodli, že táto kúpna zmluva prvej etapy sa bude uzatvárať v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva Holíč č. **327/2024** zo dňa 5.12.2024.

Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa uzavretím tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dohodli, že budúci predávajúci prevedie vyššie uvedený predmet prevodu podľa kúpnej zmluvy prvej etapy do vlastníctva budúceho kupujúceho, ktorým bude Mesto Holíč, Bratislavská 5, Holíč **za kúpnu cenu 490 000 eur** so splatnosťou kúpnej ceny **do 31. marca 2025**, po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Keďže uvedený prevod majetku v tejto prvej etape súvisí s prevodom majetku v druhej etape, bude zmluva obsahovať aj právo ktorejkoľvek zmluvnej strany od tejto kúpnej zmluvy odstúpiť v prípade, že by neprišlo k uzavretiu zmluvy druhej etapy alebo v prípade, že by nebol povolený vklad zmluvy druhej etapy alebo v prípade, že by prišlo k platnému odstúpeniu od zmluvy druhej etapy alebo k jej zrušeniu z iného právneho dôvodu.

III. Uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve – druhá etapa

Uzavretím tejto rámcovej zmluvy sa budúci predávajúci a budúci kupujúci (za podmienky, že dovtedy príde k uzavretiu a splneniu kúpnej zmluvy prvej etapy) spoločne zaväzujú, že **v lehote do 31.3.2025** pristúpia k uzavretiu kúpnej zmluvy druhej etapy, ktorej predmetom budú nehnuteľnosti budúceho predávajúceho v obci a katastrálnom území Holíč, ktoré budú podľa Geometrického plánu č. 11/2015 spracovaného Jaroslavom Minaříkom určené ako:

- stavba - vrátnica na pozemku parc.č. 869/3
a pozemok zastavaná plocha parc.č. 869/3 o výmere 13 m²,
- stavba - oceľový prístrešok na pozemku parc. č 870/8
a pozemok zastavaná plocha parc. č 870/8 o výmere 316 m²,
- stavba – skladová hala na pozemku parc.č. 870/9
a pozemok zastavaná plocha parc.č. 870/9 o výmere 258 m²
- pozemok ostatná plocha parc. č. 870/2 o výmere 3153 m²

Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa uzavretím tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dohodli, že táto kúpna zmluva druhej etapy sa bude uzatvárať v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva Holíč č. **328/2024** zo dňa 5.12.2024.

Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa uzavretím tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dohodli, že budúci predávajúci prevedie vyššie uvedený predmet prevodu podľa kúpnej zmluvy druhej etapy do vlastníctva budúceho kupujúceho, ktorým bude Mesto Holíč, Bratislavská 5, Holíč **za kúpnu cenu 400 000 eur** so splatnosťou kúpnej ceny **do 31. októbra 2025**, po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Keďže uvedený prevod majetku v tejto druhej etape súvisí s prevodom majetku v prvej etape, bude zmluva obsahovať aj právo ktorejkoľvek zmluvnej strany od tejto kúpnej zmluvy odstúpiť v prípade, že by neprišlo k uzavretiu zmluvy prvej etapy alebo v prípade, že by nebol povolený vklad zmluvy prvej etapy alebo v prípade, že by prišlo k platnému odstúpeniu od zmluvy prvej etapy alebo k jej zrušeniu z iného právneho dôvodu.

IV. Zmluva o prenechaní predmetu budúcej kúpy do bezodplatného užívania

Uzavretím tejto rámcovej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že celý budúci predmet prevodu v zmysle kúpnej zmluvy prvej etapy a v zmysle kúpnej zmluvy druhej etapy a teda všetky nehnuteľnosti uvedené v preambule tejto zmluvy budú s účinnosťou **od 1. januára 2025** až do konca roka 2025 prenechané spoločnosti SMM Holíč s.r.o. (ako vedľajšiemu účastníkovi tejto zmluvy) do bezodplatného užívania (pričom bezodplatnosťou sa pre účely tejto rámcovej zmluvy rozumie, že užívanie predmetných nehnuteľností touto spoločnosťou jej nezakladá povinnosť úhrady nájomného vlastníkovi týchto nehnuteľností).

Vlastník nehnuteľností uvedených v preambule tejto rámcovej zmluvy sa týmto zaväzuje, že s účinnosťou od 1.1.2025 prenechá tieto nehnuteľnosti do užívania spoločnosti SMM Holíč s.r.o.

Spoločnosť SMM Holíč s.r.o. sa na základe tejto zmluvy zaväzuje, že s účinnosťou od 1.1.2025 tieto nehnuteľnosti do svojho užívania prevezme a bude s nimi nakladať so starostlivosťou dobrého hospodára, bude ich udržiavať v riadnom stave, predchádzať ich poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu a uhrádzať náklady spojené s ich udržiavaním.

Spoločnosť SMM Holíč s.r.o. je v uvedených nehnuteľnostiach povinná zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav, ktoré vlastník písomne neodsúhlasil (vrátane zabudovávania zariadení pevne spojených so stenou, stropom alebo podlahou) alebo iných zásahov do konštrukcie stavebných objektov, a bez písomného súhlasu vlastníka nevykonávať v prenajatých nebytových priestoroch žiadne zásahy do rozvodných sietí vlastníka (najmä do rozvodov spojov, elektroinštalácie, plynu, tepla, vody, odpadov apod.).

Spoločnosť SMM Holíč s.r.o. je povinná znášať všetky prevádzkové a iné náklady vznikajúce pri užívaní predmetných nehnuteľností a najmä je povinná uhrádzať riadne a včas všetky náklady na zaobstarávanie výkonov a služieb súvisiacich s užívaním predmetných nehnuteľností (súvisiacimi výkonmi a službami sa pre účely tejto zmluvy všeobecne rozumejú napr. dodávky elektrickej energie, plynu, tepla, vody, odvoz odpadu, upratovanie priestorov, deratizácia, dezinfekcia, strážna služba apod.).

V prípade, že vlastník pre spoločnosť SMM Holíč s.r.o. ako užívateľa poskytne, sprostredkuje alebo inak zabezpečí akékoľvek súvisiace výkony a služby, je vlastník oprávnený preúčtovať všetky náklady na tieto služby na ťarchu užívateľa a to v plnom rozsahu; užívateľ je v takom prípade povinný tieto náklady vlastníkovi nahradiť. Užívateľ je povinný zaplatiť vlastníkovi náhradu dane z nehnuteľnosti do dňa nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim.

V prípade, že nepríde v lehote do 30.4.2025 k zaplateniu celej kúpnej ceny za všetky nehnuteľnosti uvedené v preambule tejto zmluvy, je spoločnosť SMM Holíč s.r.o. povinná zaplatiť budúcu predávajúcemu valorizačnú náhradu za užívanie predmetných nehnuteľností a to počnúc mesiacom máj 2025 vždy k 15. dňu bežného mesiaca mesačne vo výške sumy zodpovedajúcej obvyklým úrokom požadovaným bankou spoločnosti SMM Holíč s.r.o. za krátkodobé úvery v predchádzajúcom mesiaci.

V prípade, že nepríde k uzavretiu budúcich kúpnych zmlúv v zmysle tejto zmluvy ani do konca roka 2025 alebo ak príde k zrušeniu uzavretých budúcich kúpnych zmlúv v zmysle tejto zmluvy, platí, že sa užívanie predmetných nehnuteľností uvedených v preambule tejto zmluvy považuje za užívanie uvedených nehnuteľností spoločnosťou SMM Holíč s.r.o. z titulu nájomného vzťahu s účinnosťou od 1.1.2025 na dobu neurčitú s dojednanou výškou nájomného v sume 5.250,- eur mesačne.

V. Poverenie na prebratie predmetu budúcej kúpy

Uzavretím tejto rámcovej zmluvy udeľuje Mesto Holíč ako budúci kupujúci poverenie pre spoločnosť SMM Holíč s.r.o. ako vedľajšieho účastníka a súčasne užívateľa, aby táto spoločnosť v mene Mesta Holíč zabezpečila riadne prevzatie predmetu budúcej kúpy určeného v zmysle preambuly a ostatných ustanovení tejto rámcovej zmluvy.

Spoločnosť SMM Holíč s.r.o. je na základe tohto poverenia oprávnená na všetky úkony budúceho kupujúceho vyplývajúce zo zmeny vlastníctva v zmysle uzavretých zmlúv.

VI. Osobitné ustanovenia

Uzavretím tejto rámcovej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že počas realizácie všetkých etáp transakcie dojednanej touto rámcovou zmluvou platí zákaz predaja ako aj zákaz akejkoľvek inej formy scudzenia majetku uvedeného v preambule tejto zmluvy komukoľvek inému okrem budúceho kupujúceho a okrem budúceho predávajúceho. Tento zákaz sa výslovne vzťahuje aj na budúceho kupujúceho, pretože ten bude po skončení prvej etapy disponovať vlastníckym právom k časti prevádzaného majetku a prípadným následným predajom takého majetku by sa ohrozili práva budúceho predávajúceho na vrátenie tohto majetku v prípade, že by prišlo k zmareniu realizácie transakcie ako celku.

Ak budúci kupujúci nezaplatí budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu riadne a včas podľa ktorejkoľvek uzavretej kúpnej zmluvy, má budúci predávajúci právo odstúpiť od ktorejkoľvek uzavretej zmluvy alebo od oboch kúpnych zmlúv a súčasne má právo odstúpiť aj od tejto rámcovej zmluvy.

Odstúpením od zmluvy sa zrušuje zmluva ako celok.

VII. Záverečné ustanovenia

Právne vzťahy účastníkov tejto zmluvy sa riadia ustanoveniami tejto zmluvy. Na vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa použijú ustanovenia všeobecne platných právnych predpisov v zmysle právneho poriadku Slovenskej republiky. Prípadné zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť schválené všetkými účastníkmi tejto zmluvy a musia mať písomnú formu.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú na uzavretie tejto zmluvy plne spôsobilí, že táto zmluva bola vyhotovená podľa ich slobodnej a vážnej vôle, že obsah tejto zmluvy je určitý a zrozumiteľný a že táto zmluva nie je uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Účastníci tejto zmluvy potvrdzujú, že sa s obsahom tejto zmluvy riadne oboznámili a na dôkaz dohody o jej obsahu pripájajú svoje podpisy.

Podpisy účastníkov:

Budúci predávajúci:

TS-VI

v mene ktorej/koná/
Lenka Čambalová, konateľ



Budúci kupujúci:

v mene ktorého koná
PhDr. Lenka Látalová, PhD,
zástupca primátora

Vedľajší účastník a budúci užívateľ:

SMM Holíč s.r.o.

v mene ktorej koná
Rastislav Caletka